



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE JLR

Évolution de l'accès à la propriété et tendances régionales (indice AP)

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Selon l'indice d'accès à la propriété (AP) de JLR, les unifamiliales seraient légèrement moins accessibles au Québec en août 2016 qu'elles l'étaient à la même période l'année dernière.
- Par contre, la tendance sur 12 mois demeure en faible hausse.
- Pour la période où l'indice a été calculé, l'accessibilité était à son sommet en janvier 2005 avec un indice AP de 125,8. Il était à son pire en décembre 2007 à 86,7.
- La région la plus abordable selon l'indice AP : Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. La moins abordable : Montréal.

L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ (INDICE AP)

Les prix sont souvent utilisés afin d'analyser l'évolution du marché immobilier, cependant certains autres facteurs doivent être considérés afin d'obtenir un portrait complet. Ne regarder que les prix pour indiquer si un marché est en surchauffe serait une erreur. On doit aussi observer plusieurs autres éléments comme les taux d'intérêt, la conjoncture économique et les tendances démographiques.

Il est toutefois difficile de combiner tous ces facteurs dans un seul indicateur. L'indice AP de JLR permet de pallier partiellement le problème en calculant une valeur mesurant l'accessibilité des propriétés.

Cet indice permet plus précisément de voir l'évolution mensuelle du marché immobilier en termes de coût du paiement hypothécaire relativement aux salaires. Ainsi, l'indicateur prend en considération les variations de prix, de taux d'intérêt et de salaires en utilisant un ratio salaire/paiement hypothécaire type. Pour plus de détails sur la méthodologie utilisée pour calculer l'indice AP, vous pouvez vous rendre à la fin du présent document. L'article qui suit présente également un portrait par région puisque les prix des unifamiliales et les salaires varient grandement d'un endroit à l'autre.

Un indice bas par rapport à son historique indique une accessibilité plus restreinte. Dans ce cas, les propriétés risquent d'être moins abordables aux nouveaux acheteurs et les propriétaires pourraient avoir de la difficulté à remplir leurs engagements financiers.

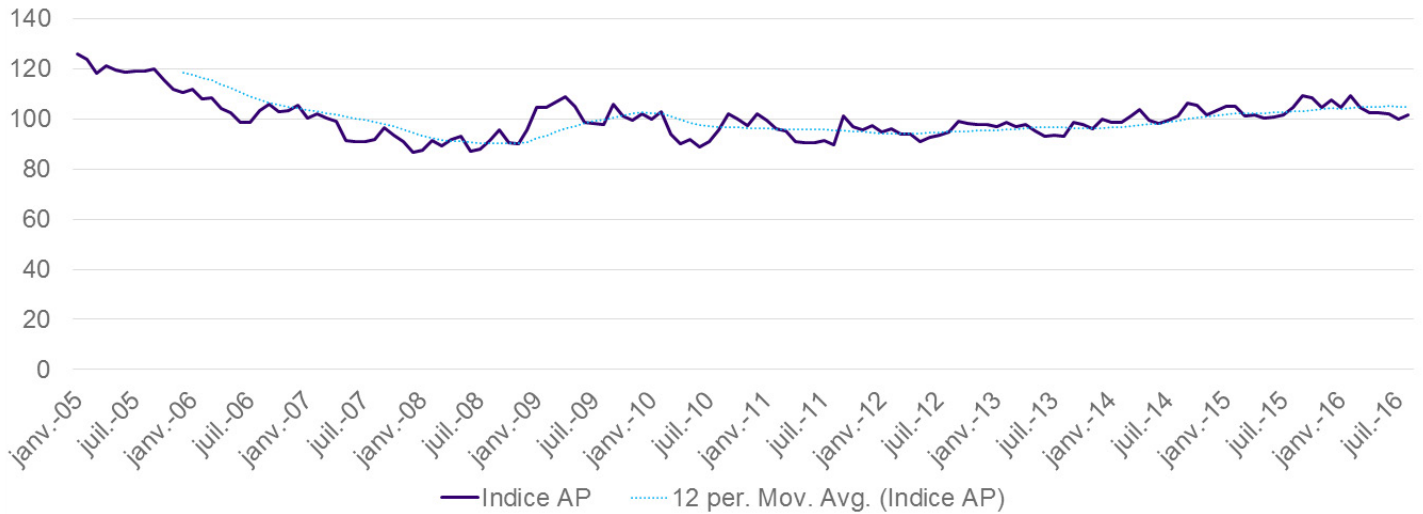
Au contraire, si le ratio sur lequel se base l'indice est élevé par rapport à son historique, l'accessibilité est bonne, les prix sont donc plus susceptibles d'augmenter dans l'avenir toutes choses étant égales par ailleurs. Pour établir des prévisions justes, il faut cependant prendre en considération les projections démographiques et les perspectives économiques.

RÉSULTATS

Au Québec, en date d'août 2016, l'indice se situait à 101,3, soit 2,9 % de moins qu'à la même période en 2015. Ainsi, il y a eu une légère détérioration de l'accès à la propriété unifamiliale. En fait, de février à juin 2016, les variations étaient à la hausse, mais en juillet le taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ordinaires publié par la Banque du Canada a crû de 0,1 %. Cette hausse combinée à l'augmentation du prix médian des propriétés vendues a fait croître le paiement hypothécaire type davantage que le salaire médian ce qui explique la baisse de l'indice.

Les valeurs pour un mois peuvent varier rapidement, c'est pourquoi il est également intéressant d'observer la tendance sur 12 mois. Donc, pour les 12 derniers mois comparés aux 12 précédents, l'indice a crû de 1,6 %. Ainsi, malgré la diminution des 2 derniers mois, la tendance sur une plus longue période demeure une amélioration de l'accessibilité. Le calcul de l'indice a débuté en janvier 2005. À ce moment, l'accès à la propriété était à son sommet avec un indice de 125,8. Par la suite, la hausse des prix des unifamiliales a fait descendre cet indice jusqu'à un creux en décembre 2007 où l'indice atteignait 86,7.

Évolution de l'indice d'accès à la propriété*



*Indice en base 100 en janvier 2010

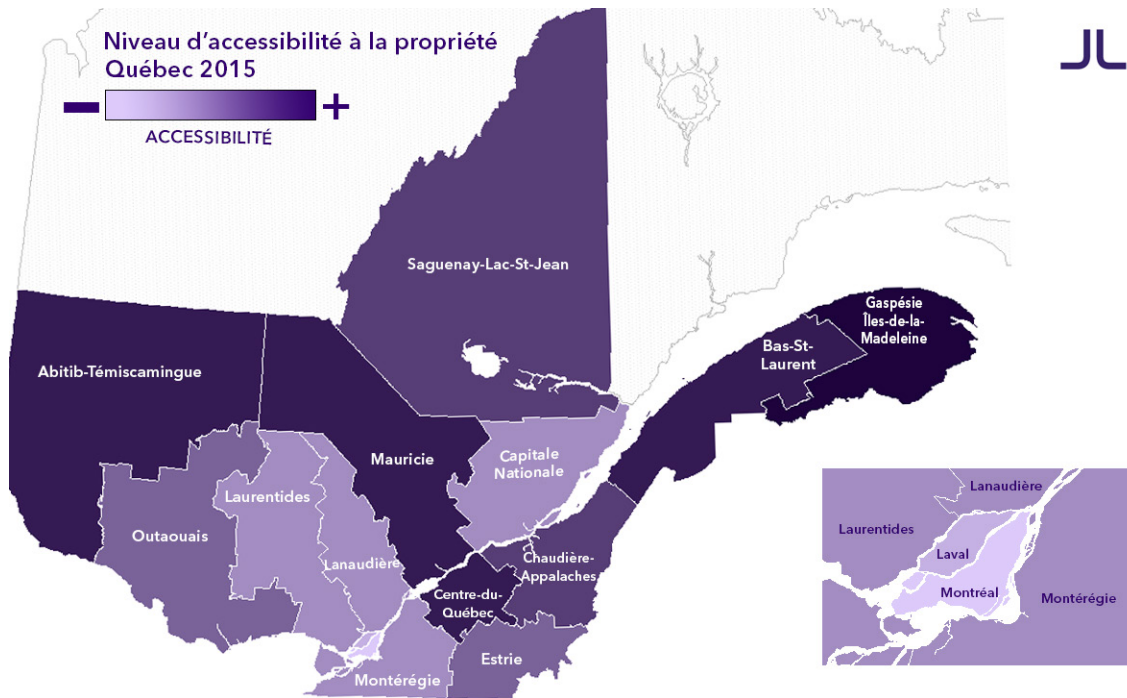
PAR RÉGION

L'indice AP a été calculé pour les différentes régions administratives, toutefois avant de remettre le tout en base 100 à une date fixe, les régions ont été comparées entre elles.

Le ratio salaire/paiement hypothécaire type tend à être plus bas dans les centres urbains, particulièrement à Montréal, qu'en région. Malgré plusieurs hauts revenus dans les zones à forte densité de population les salaires médians ne sont pas toujours très supérieurs alors que les prix des résidences unifamiliales y sont largement plus élevés.

Donc, pour un citoyen gagnant le revenu médian de la région, la propriété unifamiliale est plus accessible en dehors des grands centres. Par conséquent, il faut comparer le ratio actuel d'accès à la propriété pour une région avec son historique et non avec celui des autres régions afin d'analyser la santé du marché immobilier d'un secteur.

Les ratios plus élevés dans les grands centres urbains expliquent bien la grande présence de copropriétés dans ces secteurs. La copropriété permet de diminuer les coûts et donc d'augmenter le ratio salaire/paiement hypothécaire. Les multiplex sont également beaucoup plus fréquents dans les régions peuplées.



*Les données sur le salaire médian ne sont pas disponibles de manière distincte pour la Côte-Nord et le Nord-du-Québec.

TENDANCES RÉGIONALES

Les 2 régions où l'accessibilité a connu la plus grande amélioration au cours des 2 dernières années sont le Bas-Saint-Laurent et l'Abitibi-Témiscamingue. Dans ces 2 régions, le salaire médian a progressé de manière importante alors que le prix médian des unifamiliales a augmenté très faiblement en Abitibi-Témiscamingue et diminué légèrement au Bas-Saint-Laurent. Par conséquent, le salaire a crû davantage que le paiement hypothécaire type. Ainsi, l'indice a progressé de 20 % au Bas-Saint-Laurent et de 18 % en Abitibi-Témiscamingue sur 2 ans. Pour l'Abitibi-Témiscamingue, il faut toutefois mentionner que de fortes hausses du prix médian des maisons en 2011 et 2012 avaient fait régresser l'indice d'accès à la propriété au cours de ces années, ce qui implique que malgré l'amélioration des deux dernières années, l'accès à la propriété est légèrement moins facile qu'en 2010, toutes choses étant égales par ailleurs. L'Abitibi est la seule région ayant connu une baisse de l'indice AP par rapport à 2010.

Seulement 2 régions administratives ont connu une détérioration de l'indice en 2015 par rapport à l'année précédente. Il s'agit de Montréal (baisse de 1 %) et de Laval (diminution de 2 %). Dans les deux cas, la hausse des salaires n'a pas contrebalancé la hausse des prix des unifamiliales. Néanmoins, si nous avions plutôt mesuré l'accessibilité à la copropriété nous aurions probablement obtenu une amélioration. En fait, sur cette même période de temps, le prix médian des copropriétés a faiblement augmenté à Montréal et il a diminué à Laval.

CONCLUSION

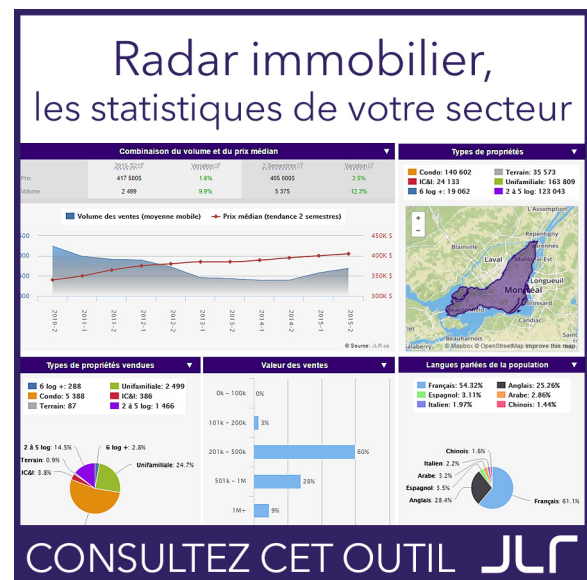
En observant l'indice sur quelques années, une certaine amélioration de l'accès à la propriété est visible, car les prix ont faiblement crû au cours des dernières années et les taux d'intérêt ont légèrement baissé. Il faut noter, par contre, que certains resserrements hypothécaires effectués par le ministère des Finances du Canada pendant ces mêmes années ont pu limiter l'accès à la propriété pour certains acheteurs. Par exemple, la période d'amortissement maximal a été réduite et la mise de fonds minimum a été rehaussée. Ces resserrements ont tout de même eu l'effet souhaité puisque la croissance des prix s'est modérée ce qui a permis de limiter la surchauffe.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises, les ventes de succession et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier



ANNEXE

DÉTAIL DE LA MÉTHODOLOGIE

L'indice AP de JLR est inspiré de l'Housing Affordability Index du National Association of Realtors® aux États-Unis. Afin d'obtenir l'indice AP, nous calculons, tout d'abord, le paiement hypothécaire mensuel «type». Ce paiement est calculé à partir du taux d'intérêt fixe 5 ans sur les prêts hypothécaires ordinaires¹, du prix médian des unifamiliales, d'une mise de fonds de 20 % et d'un amortissement sur 25 ans. Ensuite, le salaire hebdomadaire médian² pour la période est divisé par la mensualité calculée précédemment. Finalement, le résultat est reporté en base 100, dont la référence est janvier 2010. Étant donné ses composantes saisonnières, l'indice ne peut être comparé au mois précédent, mais plutôt au même mois des années précédentes.

Calcul de l'indice AP

Variable :

i^* = Taux d'intérêt composé

Source : Adaptation du Taux d'intérêt fixe 5 ans sur les prêts hypothécaires ordinaires, Banque du Canada, Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire

P = Prix médian d'une résidence unifamiliale

Source : Base de données de JLR incluant toutes les ventes enregistrées au Registre foncier

S = Salaire médian hebdomadaire

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, 2013, adaptée par l'Institut de la statistique du Québec pour les salaires médians par région et Statistique Canada. Tableau 282-0073 – Enquête sur la population active (EPA), estimations du salaire des employés, non désaisonnalisées, mensuel (dollars courants sauf indication contraire)

M = Paiement mensuel de l'hypothèque

R_t = Ratio à la période de temps t

Mensualité au taux du marché avec un amortissement sur 25 ans et une mise de fonds de 20 %.

Mensualité

$$M = 0,8 * P * \left(\frac{i^*}{1 - \left(\frac{1}{(1 + i^*)^{300}} \right)} \right)$$

Ratio

$$R = \frac{S}{M}$$

Indice en base 100 en janvier 2010

$$Indice AP = \frac{R_t * 100}{R_{janv10}}$$

¹Banque du Canada, Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire

²Statistique Canada, Enquête sur la population active, 2013, adaptée par l'Institut de la statistique du Québec



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca